امتـــداد عقد الإجـارة في الفقــه الإســلامي

دراسة مقارنة بقانون المالكين والمستأجرين الأردني

د. محمد علي سميران *

تاريخ وصول البحث: ٢٠٠٩/٢/٩م   تاريخ قبول البحث: ٢٠٠٩/٨/٢م

ملخص

كثرت التساؤلات حول التمديد القانوني لعقد الإيجار في قانون المالكين والمستأجرين الأردني، ومدى عدالته. وجاءت هذه الدراسة المقارنة بين الفقه الإسلامي، وقانون المالكين والمستأجرين لتجيب عن ذلك ببيان مفهوم الامتداد لعقد الإجارة، ونطاق سريانه، وطبيعة التمديد ومسوغاته، وانتهاء الامتداد لعقد الإجارة. وتوصلت الدراسة إلى جواز التمديد لعقد الإيجار في الفقه الإسلامي للضرورة الملحة بأجرة المثل، وانتهاء تمديد عقد الإيجار حال انتهاء الضرورة، بخلاف قانون المالكين والمستأجرين الذي قيَّد حق المؤجر في ملكه، وانحاز لمصلحة المستأجر.

Abstract

There are many questions about the legal extension of the lease contract in the Jordanian tenants and landlords law and its justice level.

This comparative study between the Islamic fiqh and the tenants and landlords law becomes to answer the questions by the definition of the extension of the lease contract, the sphere of its validity, the nature of the extension and its justifications and termination of extension of the lease contract.

The study reaches to the legality of the extension of the lease contract in the Islamic fiqh according to the necessity of the same rental and the termination of the necessity, in contrast of the tenants and landlords law which restricted the landlords right in his possession and aligned to the tenant’s advantage.

مقدمة:

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، محمد وعلى آله وصحبه الطيبين الطاهرين، ومن سار على دربهم واهتدى بهديهم إلى يوم الدين، وبعد.

فإن عقد الإجارة من العقود التي يحتاجها الناس، ويكثر التساؤل حول أحكامها، نظرا لكثرة التعامل بها بين الناس، ولذلك أهتم بها الشرع الحنيف، ووضع لها الأحكام الخاصـــة بها؛ والتي تجيـــب عن التساؤلات المطروحة بين الناس، ولكن مع ذلك قد تعرض مسائل جديدة بحاجة إلى بيان وتوضيح، ومنها امتداد عقد الإيجار بعد المدة المحددة في العقد.

مشكلة البحث:

تدور مشكلة البحث حول بيان مفهوم امتداد عقد الإيجار؛ ولذلك جاءت هذه الدراسة لتجيب عن التساؤلات المطروحة الآتية: ما مفهوم الامتداد لعقد الإيجار؟ وكيف تحدد طبيعة الامتداد؟ وما آثار الامتداد لعقد الإيجار؟ وكيف ينتهي الامتداد لعقد الإيجار؟

أسباب اختيار الموضوع:

تحاول الدراسة إلقاء الضوء على جانب مهم من جوانب الحياة في المعاملات المالية، وهو عقد الإيجار، وستبحث الدراسة الامتداد لعقد الإيجار للأسباب الآتية:

١- أهمية هذا الموضوع بين الناس ويعود ذلك لكثرة النزاعات والاختلافات بين المالكين والمستأجرين.

* أستاذ مشارك، قسم الفقه وأصوله، كلية الشريعة، جامعة آل البيت.

٢- الجانب الاقتصادي في هذه المسألة حيث غلاء المعيشة، وارتفاع أسعار المواد الأولية للبناء، وارتفاع أسعار الشقق، مما يشجع المالكين على المطالبة بزيادة الإيجار، والمستأجرين بطلب تمديد فترة الإيجار.
٣- كثرة النزاعات أمام المحاكم المختصة بذلك.
٤- عدم وجود دراسة شرعية تحيط بالموضوع من جوانبه المختلفة، ومنها المقارنة بقانون المالكين والمستأجرين.

منهجية البحث:

لأجل تحقيق أهداف هذا البحث سيتبع الباحث المنهج الاستقرائي، وذلك من خلال تتبع آراء الفقهاء والمقارنة بين الآراء الفقهية المختلفة والقانون المدني الأردني لمقارنة ذلك بقانون المالكين والمستأجرين الأردني، رقم (١١) لعام ١٩٩٤.

ولعدم وجود دراسة في كتب الفقه حول هذا الموضوع بشكل عام، وإنما جزئيات قليلة في هذا الموضوع، لذلك اعتمدت تقسيم الدراسة على النمط القانوني، وبخاصة أن الدراسة مقارنة بقانون المالكين والمستأجرين الأردني.

ويقسم هذا البحث إلى مقدمة وخمسة مباحث وخاتمة على النحو الآتي:

المبحث الأول: مفهوم عقد الإجارة ودليل مشروعيته.
المبحث الثاني: مفهوم الامتداد لعقد الإجارة.
المبحث الثالث: نطاق سريان الامتداد.
المبحث الرابع: طبيعة التمديد لعقد الإجارة ومسوغاته.
المبحث الخامس: انتهاء الامتداد لعقد الإجارة.

والحمد لله وحده، وصلى الله على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

المبحث الأول

مفهوم عقد الإجارة ودليل مشروعيته

يبين هذا المبحث مفهوم عقد الإجارة في اللغة العربية، وفي الاصطلاح الشرعي، ثم بيان أدلة مشروعية عقد الإجارة من الكتاب الكريم، والسنة النبوية المطهرة، والإجماع، والمعقول من خلال المطلبين الآتيين:

المطلب الأول: تعريف عقد الإجارة.

أولاً- العقد لغة:

العقد من الفعل عقد؛ والعقد نقيض الحَلِّ، عَقَدَه يَعْقِده عقْداً، وعقد العهد واليمين يَعْقِدهما عقداً وعَقَّدهما: أكدهما، والعقدُ العهدُ، والجمعُ عُقود، والعقدُ ما عقدتُ من البناءِ[١].

ويظهر بأن العقد في اللغة يأتي بمعنى؛ نقيض الحَلّ، وتأكيد العقد، وعقد البناء، والعهد.

ثانياً– العقد اصطلاحاً:

للعقد بمعناه الخاص في الاصطلاح تعريفات متعددة ومن هذه التعريفات:

١- عرَّف الجرجاني العقد بأنه: "ربط أجزاء التصرف بالإيجاب والقبول شرعاً"[٢].
٢- وعرَّف علي الخفيف العقد بأنه: "الربط بين كلامين –أو ما يقوم مقامهما- صادرين من شخصين على وجه يترتب عليه أثره الشرعي"[٣].

فالعقد ارتباط بين الإيجاب والقبول، كقول الموجب بِعتك هذه الدابة بمائة دينار، فيقول القابل: قبلت، فإذا تمَّ ذلك بوجه مشروع ثبت الأثر في المحل، فيدفع المشتري الثمن، ويسلِّم البائع المبيع.

ثالثاً- الإجارة لغة:

الإجارة من الفعل أجر، والأجر الجزاء على العمل، والجمع أجور، والإجارة من أجر يأْجِر، وهو ما أعطيت من أجر في عمل، والأجر: الثواب؛ وقد أجره الله يأجُره ويأجِره أجراً، وآجره الله إيجاراً، والأجير: المستأجَر، وجمعه أُجراء، والأجرة: الكراء، تقول: استأجرت الرجلَ، فهو يأجُرُني ثمانيَ حجج، أي يصير أجيري، آجرته الدار: أكريتها، والأجرة والإجارة والأُجارة: ما أعطيت من أجر[٤].

ومما تقدم يظهر بأن الإجارة من الفعل أجر وتأتي بمعنى؛ الجزاء على العمل، والثواب، والكراء، وما أعطيت من أجر.

رابعاً- الإجارة اصطلاحاً:

لأن البحث يقوم على الامتداد لعقد الإجارة، ولذلك سوف أقوم بتعريف الإجارة من المذاهب الفقهية المختلفة، ومن القانون، ومن هذه التعريفات:

١- تعريف الحنفية:

عرَّف الكاساني الإجارة بأنها: "بيع المنفعة"(٥).

ويؤخذ على هذا التعريف بأن الإجارة بيع، وبأن هذا التعريف غير مقيد بمعلومية المنافع، وغير مقيد بأن الإجارة قابلة للبذل والإباحة.

٢- تعريف المالكية:

عرَّفها العدوي بأنها: "هي بيع منافع معلومة بعوض معلوم"(٦).

ويؤخذ على هذا التعريف كذلك بأن الإجارة بيع، وبأن هذا التعريف لم يقيد الإجارة بأنها قابلة للبذل والإباحة.

٣- تعريف الشافعية:

عرَّفها الشربيني بأنها: "عقد على منفعة مقصودة معلومة قابلة للبذل والإباحة، بعوض معلوم"(٧).

وهذا التعريف هو المختار وسوف أشرحه، وأبين محترزاته بعد ذكر جميع التعريفات.

٤- تعريف الحنابلة:

عرَّفها البهوتي بأنها: "عقد على منفعة مباحة معلومة تؤخذ شيئاً فشيئاً"(٨).

ويؤخذ على هذا التعريف كذلك بأنه لم يقيد تعريف الإجارة بأنها قابلة للبذل والإباحة، وأنها بعوض معلوم.

٥- تعريف القانون المدني الأردني:

عرَّفها القانون المدني الأردني في المادة (٦٥٨) بأنها: "تمليك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من الشيء المؤجر لمدة معينة لقاء عوض معلوم"(٩).

ويؤخذ على هذا التعريف بأنه جعل عقد الإجارة تمليك للمنفعة، والأصل في الإجارة إباحة المنافع، وبأنها قابلة للبذل والإباحة.

والذي يظهر مما تقدم أن التعريف الفقهي للإجارة يختلف عن تعريف القانون المدني الأردني لها من حيث أن التعريف الفقهي يشترط أن تكون المنفعة مباحة، فلا تجوز الإجارة على الزنا والزمر والغناء، بخلاف القانون المدني الأردني لها الذي لا يميز بين الإباحة وغيرها، وكذلك تقييد المنفعة عند الشافعية بأنها قابلة للبذل فلا فائدة ترتجى من إجارة مالا يستفاد منه.

والتعريف المختار للإجارة ما قال به الشافعية وهو: "عقد على منفعة مقصودة معلومة قابلة للبذل والإباحة، بعوض معلوم"(١٠).

شرح التعريف وبيان محترزاته: (١١)

- عقد على منفعة: خرج بذلك العين.
- مقصودة: خرج بذلك الاستئجار على المنافع التافهة؛ كاستئجار بياع على كلمة لا يستفاد منها بالمناداة عليها.
- معلومة: خرج بذلك القراض والجعالة على عمل مجهول.
- قابلة للبذل والإباحة: يخرج بذلك منفعة البضع في الزواج، لأنه لا يملك المنفعة فيها.
- بعوض: يخرج بذلك هبة المنافع، والوصية بها.
- معلوم: يخرج بها العوض المجهول.

المطلب الثاني: أدلة مشروعية عقد الإجارة

يستدل لمشروعية عقد الإجارة بالكتاب الكريم والسنة النبوية والإجماع والمعقول.

١- أدلة مشروعية عقد الإجارة من الكتاب الكريم

يستدل لمشروعية الإجارة من القرآن الكريم بقوله سبحانه وتعالى:﴿فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ﴾[٦: الطلاق].

يقول الشوكاني عند تفسيره لهذه الآية الكريمة:

"والمعنى أن المطلقات إذا أرضعن أولاد الأزواج المطلقين لهن منهن فلهن أجورهن على ذلك"(١٢).

وهذا دليل على مشروعية عقد الإجارة، حيث أوجب الشارع الأجرة للمرضعة على ولي أمر الرضيع.

ويستدل لمشروعية الإجارة كذلك بقوله سبحانه وتعالى: ﴿قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ﴾[٢٦: القصص].

يقول ابن كثير: "أي قالت إحدى ابنتي هذا الرجل لأبيها: ﴿يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ﴾[٢٦: القصص] أي لرعيه هذه الغنم"(١٣).

والآية الكريمة تدل على مشروعية عقد الإجارة، حيث تم العقد بينهما على رعي الغنم، ورعي الغنم من عقود الإجارة.

٢- أدلة مشروعية عقد الإجارة من السنة النبوية المطهرة

يستدل لمشروعية عقد الإجارة من السنة النبوية المطهرة بما روت عائشة رضي الله عنها قالت: "واستأجر رسول الله ﷺ وأبو بكر رجلاً من بني الديل، هادياً خِرِيتاً وهو على دين كفَّار قريش فأمَّناه، فدفعا إليه راحلتيهما، ووعداه غار ثور بعد ثلاث ليال، فأتاهما براحلتيهما صبيحة ليالٍ ثلاث، فارتحلا"(١٤).

يقول ابن حجر: "وفي الحديث استئجار المسلم الكافر على هداية الطريق إذا أمن إليه، واستئجار الاثنين واحدا"(١٥).

ويستدل لمشروعية الإجارة كذلك بما ورد عن عبد الله بن السائب، قال: دخلنا على عبد الله بن معقل فسألناه عن المزارعة، فقال زعم ثابت أن رسول الله ﷺ: "نهى عن المزارعة، وأمر بالمؤاجرة، وقال: لا بأس بها"(١٦).

وهذا الحديث يدل على مشروعية الإجارة، حيث نقل النووي: "فيه دليل على جواز كراء الأرض"(١٧)

ويستدل للإجارة كذلك بما ورد عن حنظلة الرزقي أنه سمع رافع بن خديج يقول: "كنَّا أكثر الأنصار حقلاً، قال: كنا نكري على الأرض على أن لنا هذه ولهم هذه، فربما أخرجت هذه ولم تخرج هذه، فنهانا عن ذلك، وأما الورِق فلم ينهنا"(١٨).

ويدل هذا الحديث على مشروعية الإجارة، حيث إنها بمعنى الكراء، ويقول النووي عند شرحه لهذا الحديث: "وفي رواية ابن عمر كنا نكري- أي نؤجر- أرضنا ثم تركنا ذلك حين سمعنا حديث رافع بن خديج"(١٩).

ويستدل للإجارة كذلك بما ورد عن أبي هريرة ﷺ، عن النبي ﷺ قال: قال الله: "ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة: رجل أعطى بي ثم غدر، ورجل باع حراً فأكل ثمنه، ورجل استأجر أجيراً فاستوفى منه ولم يُعْطِه أجره"(٢٠).

ويدل هذا الحديث على مشروعية الإجارة، وفيه: ورجل استأجر أجيراً، أي: "استوفى منفعته بغير عوض وكأنه أكلها ولأنه استخدمه بغير أجر"(٢١).

٣- أدلة مشروعية الإجارة من الإجماع

يقول الكاساني: "فإن الأمة أجمعت على ذلك قبل وجود الأصم حيث يعقدون عقد الإجارة من زمن الصحابة ﷺ إلى يومنا هذا من غير نكير، فلا يعبأ بخلافه إذ هو خلاف الإجماع"(٢٢).

٤- أدلة مشروعية الإجارة من المعقول

يقول الكاساني: "لأن الله تعالى إنما شرع العقود لحوائج العباد وحاجتهم إلى الإجارة ماستهم؛ لأن كل واحد لا يكون له دار مملوكة يسكنها، أو أرض مملوكة يزرعها، أو دابة مملوكة يركبها، وقد لا يمكنه تملكها بالشراء لعدم الثمن ولا بالهبة ولا الإعارة لأن نفس كل واحد لا تسمح بذلك، فيحتاج إلى الإجارة، فجوزت بخلاف القياس لحاجة الناس كالسلم ونحوه"(٢٣).

المبحث الثاني

مفهوم الامتداد لعقد الإجارة

يتصدى هذا المبحث لبيان مفهوم الامتداد لعقد الإجارة في اللغة العربية، والاصطلاح من خلال الفقه

الإسلامي وقانون المالكين والمستأجرين الأردني، وبيان الفرق بين المفهوم الشرعي للامتداد، والمفهوم الوضعي له، مع بيان الرأي المختار، وذلك من خلال المطلبين الآتيين:

المطلب الأول: مفهوم الامتداد لغة:

الامتداد في اللغة من الفعل مدد، والمدُّ: الجذب والمَطْلُ، مدَّه يمدُّهُ مدًّا، ومدَّ به فامتد، ومدَّده فتمدد، والتمدد: كتمدد السقاء، وكذلك كل شيء تبقى فيه سَعَة المدِّ، والمدُّ: كثرة الماء أيام المدود، ومدَّ النهر إذا جرى فيه، وأمددت الرجل إذا أعطيته مدّه، والمُدّة: الغاية من الزمان والمكان، ويقال لهذه الأمة مدَّة أي غاية، ومدَّ الله في عمرك أي جعل لعمرك مدة طويلة[٢٤].

ومما تقدم يتضح أن الامتداد في اللغة يأتي بمعنى تطويل الشيء ومدَّةُ لغاية من الزمان، أو المكان.

المطلب الثاني: امتداد الإجارة اصطلاحا:

أولا-الامتداد الشرعي لعقد الإجارة اصطلاحاً

لا يوجد في الفقه الإسلامي مصطلح فقهي يسمى بامتداد عقد الإجارة، وعند البحث في التأصيل الفقهي لهذا المصطلح القانوني نجد بأن الفقهاء تطرقوا إلى بعض المسائل التي تشبه الامتداد القانوني لعقد الإجارة؛ وذلك للضرورة الملحة، وقالوا بأن الضرورة الملحة، أو عدم إتمام العمل في المدة المحددة يتطلب تمديد عقد الإجارة، على أن يعطى الأجير أجرة المثل، ومن الأمثلة في كتب الفقه قبل الوصول إلى تأصيل فقهي لتعريف امتداد عقد الإجارة في الفقه الإسلامي ما يأتي:

يقول الكاساني: "ومنها انقضاء المدة– أي لانتهاء الإجارة- إلا لعذر؛ لأن الثابت إلى غاية ينتهي عند وجود الغاية، فتنفسخ الإجارة عند انتهاء المدة إلا إذا كان ثمة عذر بأن انقضت المدة وفي الأرض زرع لم يستحصد فإنه يترك إلى أن يستحصد بأجر المثل"[٢٥].

أي بجواز امتداد عقد الإجارة إذا وجدت ضرورة ملحة، وعلى المستأجر دفع أجرة المثل للضرورة.

يقول ابن عبد البر:"وهذا هو المشهور من مذهب مالك فيمن اكترى دابة بعينها إلى موضع معلوم فتعدى بها إلى أبعد من تلك المسافة أو أشق، وجاوز ما اتفقا عليه، أن ربها مخير في أن يأخذ من المعتدي المكتري الكراء المسمى، وله كراء مثله فيما تعدى فيه"[٢٦].

ويقول الشيرازي: "لو اكترى داراً وترك فيها متاعاً وانقضت المدة لم يلزمه تفريغها إلا على حسب العادة... فإن اختار أن يقر الغراس في الأرض ويطالب المكتري بأجرة المثل، أجبر المكتري؛ لأنه كما لا يجوز الإضرار بالمكتري بالقلع من غير ضمان، لا يجوز الإضرار بالمكري بإبطال منفعة الأرض عليه من غير أجرة"[٢٧].

وهذه الأمثلة تدل على جواز امتداد عقد الإجارة للضرورة الملحة، وبأنه لا مانع من امتداد عقد الإجارة حال وجود ضرورة ملحة، أو حال عدم اكتمال العمل في المدة المحددة، أو حال عدم نضوج الثمر، أو تأخر نضوجه، أو حال وجود ضرورة تمنع من الخروج من البيت المؤجر لحين انتهاء هذه الضرورة، وبمثل هذه الأمثلة السابقة أخذ القانون المدني الأردني المعتمد على الفقه الإسلامي في تدوينه، حيث نصت المادة (٦٧٤) في القانون المدني الأردني: "إذا انقضت مدة الإيجار وثبت قيام ضرورة ملحة لامتدادها فإنها تمتد بقدر الضرورة على أن يؤدي المستأجر أجر المثل عنها"[٢٨].

وقد توصل الباحث من الأمثلة السابقة الواردة عن الفقهاء إلى أن تعريف تمديد عقد الإجارة في الفقه الإسلامي هو: استمرار عقد الإجارة بعد انقضاء مدته للضرورة الملحة، يلتزم المستأجر بدفع أجرة المثل عنها.

ثانياً- الامتداد القانوني لعقد الإجارة اصطلاحا:

يقصد بالامتداد لعقد الإجارة تطويله بحيث يبقى العقد مستمرا مع انتهاء مدة العقد، فقد نصت المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ بما يأتي:

أ- على الرغم من أي اتفاق مخالف يحق للمستأجر الاستمرار في إشغال المأجور، بعد انتهاء مدة إجارته العقدية، وفقا لأحكام العقد وشروطه وذلك فيما يتعلق بعقود الإيجار السارية المفعول قبل سريان أحكام هذا القانون، على أن تنتهي هذه العقود في ٢٠١٠/١٢/٣١ ما لم يتم اتفاق آخر بين المالك والمستأجر.

ب- أما عقود الإيجار التي تنعقد بعد نفاذ هذا القانون فتحكمها شروط العقد المتفق عليه سواء أكان العقار مخصصا للسكن أو لغيره، وينقضي عقد الإيجار بانتهاء المدة المتفق عليها.

وبذلك جاء قرار محكمة التمييز الأردنية أن حق المستأجر في الاستمرار بإشغال المأجور بعد انتهاء مدة العقد، وبنفس بدل الإيجار الأساسي هو حق مستمد من القانون، لا يتوقف استعماله على رضا المؤجر[(٢٩)].

ويعرّف مومني الامتداد القانوني لعقد الإجارة بأنه: "استمرار عقد الإيجار بحكم القانون بعد انتهاء مدته العقدية، لمدة غير معلومة مادام المستأجر شاغلا للعقار، وقائماً بالتزاماته، وبصرف النظر عن إرادة المؤجر"[(٣٠)].

ومما سبق يظهر بأن قانون المالكين والمستأجرين الأردني لعام ١٩٩٤م، وتعديلاته اللاحقة لم يعرّف الامتداد القانوني لعقد الإجارة، ولكن يتضح التعريف من خلال الذين شرحوا هذا القانون، حيث بيَّن المومني أن الامتداد يبقى ساريا بعد انتهاء العقد بحكم القانون لمدة غير معلومة مادام المستأجر شاغلا للعقار، بصرف النظر عن إرادة المؤجر، وفي ذلك تحيَّز لمصلحة المستأجر على حساب المؤجر، ومخالفة العقد المبرم بينهما، وهو شريعة المتعاقدين، علما بأن قانون المالكين والمستأجرين أجاز العمل بالامتداد لمصلحة المستأجرين لنهاية عام ٢٠١٠م.

ثالثاً- الفرق بين مفهوم تمديد عقد الإجارة في الفقه الإسلامي وقانون المالكين والمستأجرين الأردني

من التعريفات السابقة يظهر الفرق بين مفهوم تمديد عقد الإجارة في الفقه الإسلامي، وقانون المالكين والمستأجرين الأردني من خلال الأمور الآتية:

اهتم المشرع في الفقه الإسلامي بالموازنة بين مصلحة المؤجر والمستأجر، وجعل العقد ارتباطاً بين الموجب والقابل، وتفسد الإجارة بالشروط المخالفة لمقتضى العقد كجهالة مأجور أو مدة أو عمل، وقد تقتضي الضرورة تمديد العقد، ولكن ذلك التمديد لم يطلق على مصراعيه بل قيده الفقه الإسلامي بالضرورة الملحة لمصلحة المستأجر، والضرورة تقدَّر بقدرها، وليس على إطلاقها، وكما في القاعدة الفقهية: الضرورات تبيح المحظورات، والتعويض للضرر الحاصل لمصلحة المؤجر عن المدة الزائدة بأجرة المثل.

بخلاف المفهوم الوارد في قانون المالكين والمستأجرين لتمديد عقد الإجارة، الذي أطلق التمديد مخالفا بذلك الرضائية في القانون حيث العقد شريعة المتعاقدين، وانحاز لمصلحة المستأجر على حساب المؤجر، وأبقى الأجرة كما هي في العقد عن فترة التمديد لعقد الإجارة، وبذلك قضت محكمة التمييز الأردنية وذكرت بأن حق المستأجر في الاستمرار بإشغال المأجور بعد انتهاء العقد، وبنفس بدل الإيجار، هو حق مستمد من القانون، لا يتوقف استعماله على رضا المؤجر[(٣١)].

التعريف المختار:

والتعريف المختار لتمديد الإجارة هو: استمرار عقد الإجارة بعد انقضاء مدته للضرورة الملحة، يلتزم المستأجر بدفع أجرة المثل عنها.

وهذا القول بالامتداد بعد انقضاء مدة العقد لوجود ضرورة ملحة، ويلتزم المستأجر بدفع أجر المثل عنها هو المفهوم من الفقه الإسلامي، حيث إن هذا التعريف يوازن بين مصلحة المالك- المؤجر- وبين مصلحة المستأجر مصداقا لقوله تعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُواْ أَوْفُواْ بِالْعُقُودِ﴾[١: المائدة]، بخلاف المفهوم

الآخر للتمديد لقانون المالكين والمستأجرين الذي رجح كفة المستأجر، وقضى على الملكية الخاصة، وأجحف بحق المؤجر، وأوجب التمديد بحكم القانون، وليس ذلك للضرورة.

التمييز بين الامتداد القانوني لعقد الإيجار والتجديد الضمني

يتميز الامتداد القانوني لعقد الإيجار عن التجديد الضمني في الأمور الآتية[٣٢]:

١- يتم الامتداد القانوني لعقد الإجارة بقوة القانون إذا رغب المستأجر البقاء فيه، بخلاف التجديد الضمني فلا يتم إلا برضا المتعاقدين.

٢- التجديد الضمني لعقد الإيجار يعد عقدا جديدا برضا الطرفين، بخلاف الامتداد القانوني لعقد الإيجار حيث يعد امتدادا للعقد السابق.

٣- لابد من توافر الأهلية في طرفي العقد لدى التجديد، بخلاف التمديد فلا يشترط فيه ذلك.

ويذكر سليمان مرقس ما يشترط في التجديد الضمني:

١- أن تكون مدة الإجارة قد انقضت.

٢- أن لا يكون قد حصل تنبيه من أحد العاقدين إلى الآخر برغبته في عدم التجديد.

٣- أن يبقى المستأجر في العين المؤجرة قاصداً تجديد الإجارة، فلا يكفي مثلا احتفاظ المستأجر بمفتاح العين المؤجرة إذا كان قد تركها، أو أخلاها.

٤- أن يعلم المؤجر بذلك، وأن يسكت عليه مدة كافية للدلالة على موافقته على التجديد.

ومتى توافرت هذه الشروط الأربعة تجدد الإيجار تجديدا ضمنياً، وإلا امتنع هذا النوع من التجديد[٣٣].

مما سبق يتضح الفرق بين تمديد العقد وتجديده، من حيث الرضائية في التجديد وهذا يتطلب أن يكون عقدا جديدا، وقوة القانون في التمديد، مما يجعله امتدادا للعقد السابق، إضافة إلى اشتراط الأهلية في التجديد، ولا يحتاج إلى ذلك في التمديد.

المبحث الثالث

نطاق سريان الامتداد

يتطرق هذا المبحث إلى بيان نطاق سريان امتداد عقد الإجارة في الفقه الإسلامي، وكذلك قانون المالكين والمستأجرين الأردني من خلال المطلبين الآتيين:

المطلب الأول: نطاق سريان الامتداد لعقد الإجارة في الفقه الإسلامي.

لا يميز الفقه الإسلامي في نطاق سريان الامتداد لعقد الإيجار للضرورة بين العقارات والمنقولات والأشخاص، حيث إن الامتداد لعقد الإجارة مبني على الضرورة، والضرورة تقدر بقدرها، ومن الأمثلة على أن الفقه الإسلامي عند نطاق سريان الامتداد لعقد الإجارة لا يميز بين العقارات والمنقولات والأشخاص ما يأتي:

ففي المادة (٤٨٠) من مجلة الأحكام العدلية ما نصه: لو استأجر زورقا على مدة وانقضت في أثناء الطريق تمتد الإجارة إلى الوصول إلى الساحل ويعطى المستأجر أجر مثل المدة الفاضلة[٣٤].

وفي المادة (٥٢٦) لو انقضت مدة الإجارة قبل إدراك الزرع فللمستأجر أن يبقي الزرع في الأرض إلى إدراكه ويعطي أجرة المثل[٣٥].

وفي شرح المجلة: "لو أُجرت أرض لغرسها شجراً وانقضت مدة الإجارة ولم ينضج الثمر تمدد الإجارة بأجر المثل إلى وقت نضوج الثمر"[٣٦].

كذلك يدخل الامتداد في عقد الإجارة على الأشخاص فلو استأجر ظئراً– مرضعة- وانقضت مدة الإجارة فليس للمرضعة أن تمتنع عن تجديد الإجارة وتجبر عليها إذا كان الولد لا يلتقم ثدي غيرها[٣٧].

وبهذا قال القانون المدني الأردني الذي اعتمد في مواده على الفقه الإسلامي، والذي نص في المادة (٢): الفقرة ٢- فإذا لم تجد المحكمة نصا في هذا القانون حكمت بأحكام الفقه الإسلامي الأكثر موافقة لنصوص

هذا القانون، فإن لم توجد فبمقتضى مبادئ الشريعة الإسلامية[٣٨]، ومن أمثلة ذلك:

في القانون المدني الأردني المادة (٦٧٤) إذا انقضت مدة الإيجار وثبت قيام ضرورة ملحة لامتدادها فإنها تمتد بقدر الضرورة على أن يؤدي المستأجر أجر المثل عنها[٣٩].

وفي المادة (٧٠٧) فقرة ٢- إذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر منتفعا بالمأجور برضى المؤجر الصريح أو الضمني اعتبر العقد مجدداً بشروطه الأولى[٤٠].

وفي المادة(٧٠٠) فقرة ٢-فإذا أبقاه- المستأجر- تحت يده– أي العقار- دون حق كان ملزماً بأن يدفع للمؤجر أجر المثل مع ضمان الضرر[٤١].

فنطاق سريان التمديد في عقد الإجارة في الفقه الإسلامي يشمل العقارات والمنقولات والأشخاص في كل زمان ومكان، إذا كان هناك ضرورة، وعلى المستأجر دفع أجر المثل بعد انتهاء مدة العقد الأصلي المتفق عليه.

المطلب الثاني: نطاق سريان الامتداد القانوني لعقد الإجارة في قانون المالكين والمستأجرين الأردني.

يطبق سريان الامتداد القانوني لعقد الإجارة في قانون المالكين والمستأجرين الأردني على جميع العقارات المشمولة بالامتداد القانوني لعقد الإيجار في الأردن باستثناء المنصوص عليه، دون المنقولات، وكما ورد في المادة (٣) من قانون المالكين والمستأجرين الأردني: تطبق جميع أحكام هذا القانون على جميع العقارات المؤجرة في المملكة.

والهدف من هذا التطبيق ينسجم مع ما جاء في حكم محكمة التمييز الأردنية للتخفيف من أزمة المساكن، والمحلات التجارية في الأردن[٤٢].

ويظهر أن جميع العقارات المؤجرة للسكن في الأردن مشمولة بقانون المالكين والمستأجرين، وفقا لأحكام صادرة عن محكمة التمييز الأردنية[٤٣]، وكذلك المحلات المؤجرة للاستغلال التجاري، والعقارات المؤجرة لممارسة المهن الحرة، كالمحاماة والطب والهندسة، والنقابات، والجمعيات والدوائر الحكومية[٤٤].

ولكن يستثنى من ذلك ما يأتي[٤٥]:

أ- العقارات المؤجرة لأغراض الاستغلال الزراعي، أو تربية الحيوان.

ويقصد بذلك الأراضي الزراعية التي تؤجر لزراعة الحبوب، والأشجار المثمرة، والمشاتل الزراعية، ويطبق عليها إيجار الأراضي الزراعية في القانون المدني، وقانون الإصلاح الزراعي، وهذا ما أكدته محكمة التمييز الأردنية حيث لا مجال لتطبيق قانون المالكين والمستأجرين على العقار الذي هو بستان مؤجر للاستغلال الزراعي، ولا يستمر عقد الإيجار على أرض زراعية حيث ينقضي بانقضاء مدته[٤٦].

وأما العقارات المؤجرة لتربية الحيوان فيقصد بها محلات حفظ الحيوان، وإطعام الدواجن، والرعي[٤٧]، وبهذا جاء قرار محكمة التمييز الأردنية أن العقار المؤجر كمزرعة دواجن لا تطبق عليه أحكام قانون المالكين والمستأجرين؛ لأن هذا العمل يعد من الأعمال الزراعية[٤٨].

ب- العقارات أو الأجزاء منها التي يقدمها الأشخاص الطبيعيون أو المعنويون للعاملين لديهم لغايات السكن بحكم ارتباطهم بالعمل لدى أولئك الأشخاص وبسببه سواء أكان السكن مقدما مقابل بدل إجارة أو دونه، أو كان من قبيل الامتياز أو الحق الناجم عن العمل أو المرتبط به أو كان جزءا من الأجر أو لم يكن كذلك، ويعتبر حق أشغال العقار المعني في أي حالة من هذه الحالات منتهيا حكما بانتهاء ارتباط العامل بالعمل الذي قدم له السكن بسببه على أن يعطى مهلة ثلاثين يوما لإخلاء العقار.

ج- العقارات أو الأجزاء منها التي تملكها الحكومة أو المؤسسات العامة أو البلديات أو المجالس القروية أو

مجالس الخدمات المشتركة التي تؤجر بموجب عقود لاستثمارها مثل الفنادق والصالات وأماكن العرض والبيع فيها ودور السينما والمتنزهات والمطاعم وغيرها.

فلا تخضع هذه العقارات لقانون المالكين والمستأجرين بوصفها مصالح عامة، وتقضي المصلحة أن توفر لها فرص النمو، كالاستراحات التي تملكها الحكومة(٤٩).

د- أي جزء من العقار يؤجر لشخص أو أشخاص بهدف تقديم الخدمات للعقار أو للمنتفعين به.

هـ- البيوت والطوابق والشقق التي تؤجر مفروشة.

ونلاحظ من خلال المادة الثالثة من قانون المالكين والمستأجرين الأردني تقسيم العقارات إلى قسمين، قسم يطبق عليها الامتداد القانوني وهي العقارات المؤجرة للسكن سواء أكانت مفروشة أم غير مفروشة، والعقارات المؤجرة للاستغلال التجاري، سواء أكانت أراضي، أم مخازن، أم محلات تجارية والموجودة ضمن حدود البلديات والمجالس القروية، وكذلك العقارات المؤجرة لممارسة المهن الحرة؛ كالجمعيات والنقابات والدوائر الحكومية(٥٠).

وأما القسم الثاني فلا يدخل ضمن الامتداد القانوني والمذكور استثناء في قانون إيجار العقار في نفس المادة السابقة، كون هذه الأشياء تؤجر لمدة محددة، ويطبق عليها القواعد الخاصة في القانون المدني، وقانون الإصلاح الزراعي على العقارات المخصصة لأغراض الاستغلال الزراعي، أو تربية الحيوان، أو غيرها كما في المادة الثالثة من قانون إيجار العقار(٥١).

ومما تقدم نلاحظ تميّز الفقه الإسلامي عند تطبيقه لنطاق سريان الامتداد في عقد الإجارة للضرورة حيث يشمل الامتداد العقارات والمنقولات والأشخاص، بخلاف قانون المالكين والمستأجرين الأردني عند تطبيقه لنطاق سريان الامتداد فإنه يقصره على العقارات دون المنقولات والأشخاص.

المبحث الرابع

طبيعة التمديد لعقد الإجارة ومسوغاته

المطلب الأول: طبيعة التمديد لعقد الإجارة في الفقه الإسلامي

لا يوجد في الفقه الإسلامي ما يسمى "تمديد عقد الإجارة" ولكن يؤخذ بنظام الامتداد لعقد الإجارة استناداً إلى حالة الضرورة، ومن باب الضرورة، والضرورة: "هي أن تطرأ على الإنسان حالة من الخطر أو المشقة الشديدة بحيث يخاف حدوث ضرر أو أذى بالنفس أو بالعضو أو بالعقل أو بالمال وتوابعها، ويتعين أو يباح عندئذ ارتكاب الحرام، أو ترك الواجب، أو تأخيره عن وقته دفعا للضرر عنه في غالب ظنه ضمن قيود الشرع"(٥٢)، أو حصول عذر مشروع يسوغ امتداد عقد الإجارة؛ وذلك استناداً إلى قوله تعالى: ﴿إِنَّمَا حَرَّمَ عَلَيْكُمُ الْمَيْتَةَ وَالْدَّمَ وَلَحْمَ الْخَنزِيرِ وَمَآ أُهِلَّ لِغَيْرِ اللّهِ بِهِ فَمَنِ اضْطُرَّ غَيْرَ بَاغٍ وَلاَ عَادٍ فَإِنَّ اللّهَ غَفُورٌ رَّحِيمٌ﴾ [١١٥: النحل].

يقول الشوكاني عند تفسيره لهذه الآية الكريمة: "فمن اضطر إلى شيء من هذه المحرمات، وصيَّره الجوع والعطش إلى الاضطرار للميتة، ولم يأكل فوق حاجته، فلا إثم عليه في أكله(٥٣)، وفي قوله تعالى في ختام الآية: ﴿فَإِنَّ اللّهَ غَفُورٌ رَّحِيمٌ﴾[١١٥: النحل] "غفور رحيم لمن أكل من الحرام، رحيم به إذ أحل له الحرام في الاضطرار"(٥٤)، ويقول القرطبي: "أي يغفر المعاصي، فأولى ألا يؤاخِذ بما رخَّص فيه، ومن رحمته أنه رخَّص"(٥٥).

وبنى الفقهاء بعض القواعد الفقهية التي تنطبق على مفهوم "امتداد عقد الإجارة" ومن ذلك قاعدة "الضرورات تبيح المحظورات"(٥٦) والمقصود بالضرورة في هذه القاعدة الفقهية بأنها العذر الذي يجوز بسببه إجراء الشيء الممنوع شرعاً، وما أبيح للضرورة يقدَّر بقدرها، ويقول السيوطي في بيان الضرورة:

"بأن ذلك لا يرتقي إلى التبسط وأكل الملاذ، بل يقتصر على قدر الحاجة"(٥٧)، أي إن ما يجوز للضرورة فيمكن إجراؤه بالقدر الكافي لإزالة تلك الضرورة.

وأخذ الفقه الإسلامي بنظام الامتداد استنادا إلى الضرورة، كمن استأجر سفينة لمدة معينة، وانقطع داخل البحر، وانقضت مدة الإجارة، فهنا لابد من تمديد الإجارة للضرورة، وبأجرة المثل، وكمن استأجر أرضاً للزرع على مدة، وانقضت المدة ولم يدرك الزرع، فهنا لا بد من تمديد عقد الإجارة وبأجرة المثل، وإلا أصيب المستأجر بالضيق والحرج، والدين الإسلامي لم يجعل على الناس من حرج، يقول تعالى: ﴿وَمَا جَعَلَ عَلَيْكُمْ فِي الدِّينِ مِنْ حَرَجٍ﴾[٧٨: الحج].

وكذلك كمن استأجر مرضعة لطفله إلى مدة وانتهت المدة ولم يقبل الطفل ضرع غيرها، وهنا لا بد من تمديد الإجارة للضرورة الملحة التي يتطلبها الوضع، وتعطى المرضعة أجرة المثل.

يقول ابن نجيم: "وفي المحيط انتهت مدة إرضاع الظئر -المرضعة- والصغير لا يأخذ إلا ثديها تبقى الإجارة بأجرة المثل جبرا عليها؛ لأن الإجارة كما لا تفسخ بالأعذار تبقى بالأعذار"(٥٨).

ويتفق القانون المدني الأردني مع الفقه الإسلامي القائل بأن عقد الإيجار الأصلي قد انتهى وأن ما حصل هو علاقة ايجارية جديدة للضرورة، وكما في المادة (٦٧٤): إذا انقضت مدة الإيجار وثبت قيام ضرورة ملحة لامتدادها فإنها تمتد بقدر الضرورة على أن يؤدي المستأجر أجر المثل عنها(٥٩).

ومما تقدم يتضح بأن التمديد لعقد الإجارة في الفقه الإسلامي ليس أصلا بذاته، بل يؤخذ به استثناء للضرورة في الحالات التي تتطلب ذلك، والضرورة في الفقه الإسلامي تقدر بقدرها، فعند انتهاء الضرورة يعود العقد إلى ما كان عليه بحسب الاتفاق بين الطرفين.

المطلب الثاني: طبيعة التمديد لعقد الإجارة في القانون الوضعي.

تعود فكرة الامتداد القانوني لعقد الإيجار إلى عام ١٩١٨ في فرنسا بعد الحرب العالمية الأولى، وقد كان للفقيه القانوني (جوسران) الدور في إبراز هذه النظرية والأخذ بها، ويرى كما يقول ياسين يحيى: "أن الطابع التعاقدي للعقد قد أخذ يضعف نظرا لتدخل المشرع في إنشاء العقد وفي تنفيذه وفي انقضائه، بحيث أصبح العقد موجها، وهذا التدخل أدى بدوره إلى أن إرادة المشرع قد أخذت تحل محل إرادة المتعاقدين في العلاقة التعاقدية ومن ثم فقد أصبحنا أمام عقد جبري، أو عقد قانوني"(٦٠).

ولم يتناول فقهاء القانون فكرة الامتداد القانوني لعقد الإيجار بالبحث والتحليل إلا في عام ١٩٤٠م، وذلك أنهم كانوا ينظرون إليها كامتداد لآثار العقد الأصلي بإرادة المشرع القانوني(٦١).

وتستند طبيعة الامتداد القانوني في عقد الإجارة إلى الاتفاق الذي تمَّ بين المؤجر والمستأجر، حيث لا تلزمهما القوانين عند انتهاء مدة العقد بتصرف قانوني جديد، وتلزم المؤجر على الاستمرار في العلاقة التعاقدية، وبهذا تدخل في علاقات تعاقدية بمنزلة تعديل للعلاقة التعاقدية الأولى المبنية على رضا الطرفين، ويحل مكانها علاقة قانونية تمتد بدون موافقة المؤجر، وهي إرادة المشرع، ولكن ذلك يؤدي إلى مخالفة مبدأ العقد شريعة المتعاقدين، مما يضعف الطابع التعاقدي بينهما، وتغليب النزعة الاجتماعية على النزعة الفردية(٦٢)

هذا وقد اختلف فقهاء القانون في تحليل طبيعة الامتداد القانوني لعقد الإيجار، ونتج عن ذلك نظريتان(٦٣):

١- النظرية التقليدية وهي ترى أن عقد الإيجار الأصلي قد امتد بحكم القانون، وآثار العقد تمتد بالنسبة لكل من طرفيه، ويترتب على ذلك مراعاة ما يفرضه الامتداد القانوني من حيث امتداد مدة العقد إلى أجل

غير مسمى، والتقيد بالأجرة القانونية التي يحددها التشريع الخاص بإيجار المساكن.

٢- وأما النظرية الثانية فتقوم على مبدأ العلاقة الايجارية شبه التعاقدية، حيث إن عقد الإيجار الأصلي قد انتهى، وتم بعد ذلك علاقة ايجارية جديدة مصدرها القانون، والعلاقة الجديدة يسري فيها آثار عقد الإيجار السابق في الحدود التي لا تتعارض فيها هذه الآثار مع مبدأ الامتداد القانوني لعقد الإيجار.

وهذا القول يتفق مع ما أخذ به القانون المدني الأردني القائل بأن عقد الإيجار الأصلي قد انتهى وأن ما حصل هو علاقة ايجارية جديدة، وكما في المادة: (٦٧٤) إذا انقضت مدة الإيجار وثبت قيام ضرورة ملحة لامتدادها فإنها تمتد بقدر الضرورة على أن يؤدي المستأجر أجر المثل عنها[٦٤].

وبهذا يتضح الفرق بين نظرة الفقه الإسلامي إلى طبيعة التمديد لعقد الإجارة والقانون الوضعي، فالفقه الإسلامي يذكر بأن العقد يتم بموافقة الطرفين وبمجرد انتهاء مدة العقد يكون العقد قد انتهى إلا إذا اتفق الطرفان على تجديده، وأما ما يحصل من تمديد لفترة العقد فإنما ذلك يكون للضرورة، والضرورة تقدر بقدرها، بخلاف القانون الوضعي، ومنه قانون المالكين والمستأجرين الأردني الذي جعل إرادة القانون تطغى على إرادة المتعاقدين، وأن عقد الإيجار الأصلي قد أمتد بحكم القانون.

المطلب الثالث: تسويغ الامتداد في عقد الإجارة في الفقه الإسلامي.

يمكن تسويغ الامتداد في عقد الإجارة في الفقه الإسلامي بما يأتي:

١- استنادا إلى التعسف في استعمال الحق

يُعرّف الدريني التعسف في استعمال الحق بأنه: "مناقضة قصد الشارع في تصرف مأذون فيه شرعا بحسب الأصل"[٦٥].

ويقول: "وعلى هذا؛ فالمناقضة لا تخلو إما أن تكون مقصودة، وهذه تشمل استعمال الحق لمجرد قصد الإضرار، أو تحقيق مصلحة غير مشروعة، أو استعماله دون نفع، أي لمجرد العبث لنفع تافه، في حين أنه يلحق بغيره ضررا بينا، وإما أن تكون المناقضة غير مقصودة، وهذه تشمل الأفعال التي تكون مآلاتها مضادة للأصل العام"[٦٦].

ويهتم الفقه الإسلامي بنظرية التعسف في استعمال الحق، حيث يرى أنه لابد من المواءمة بين الملكية العامة والملكية الخاصة، ولهذا فإن الملكية في الإسلام مزدوجة، تجمع بين الاثنين، وتحترم الملكية الفردية إذا لم تتعارض مع المصلحة العامة، وتقدم المصلحة العامة في الحالات التي تقتضي ذلك، ومنها حق الامتداد في عقد الإجارة حال الأزمات السكنية الخانقة؛ خوفا من الإضرار بالآخرين، ولمصلحة معتبرة شرعاً.

يقول العز بن عبد السلام: "فإن كانت المفسدة أعظم من المصلحة درأنا المفسدة ولا نبالي بفوات المصلحة"[٦٧].

ويعود بيان المصلحة المرجوة من ذلك، والمفسدة الناتجة عن ذلك من عرضه على الشرع، فهو الذي يبين إذا كانت المفسدة أكبر من المصلحة، أو العكس، فقد يكون للمالك في تصرفه غرض صحيح ولا يقصد من ذلك الإضرار بالآخرين، ومع ذلك يمنع، كمن يتصرف في ملكه بما فيه مصلحة، ويتعدى بتصرفه هذا إلى ضرر غيره، أو يمنع غيره من الانتفاع بملكه[٦٨].

فالتعسف في استعمال الحق قد يؤدي في هذه الحالة إلى الإضرار بالمستأجر إذا لم نسمح له بتمديد عقد الإجارة للضرورة، كما لو كان الرجل مريضا ولا يستطيع مغادرة المنزل، وربما يؤدي ذلك إلى حصول مفسدة أكبر من المصلحة التي تحصل للمؤجر.

فاستعمال الحق على وجه يخل بالتوازن بين مصلحة الفرد والجماعة، بأن يجعل التفاوت بين المصلحة

التي يبتغيها صاحب الحق، والمفسدة التي تنتج عن ذلك شاسعا، يصبح غير مشروع، سواء أكانت المفسدة اللازمة عن هذا التصرف لاحقة بالفرد أو الجماعة، أو بالمصلحة العامة[٦٩].

٢- استناداً إلى الضرورة الملحة.

اهتم الفقه الإسلامي بالقواعد الفقهية، وأولاها عناية فائقة، لدورها المهم في الفقه الإسلامي، ولاشتمالها على أسرار الشرع وحكمه، وتعرَّف القاعدة الفقهية بأنها: "قضية كلية منطبقة على جميع جزئياتها"[٧٠]، ولأهمية هذه القواعد الفقهية يقول صاحب الفروق: والقسم الثاني قواعد كلية فقهية جليلة كثيرة العدد،عظيمة المدد، مشتملة على أسرار الشرع وحكمه، لكل قاعدة من الفروع في الشريعة مالا يحصى... وهذه القواعد مهمة في الفقه عظيمة النفع، وبقدر الإحاطة بها يعظم قدر الفقيه ويشرف، ويظهر رونق الفقه ويعرف، وتتضح مناهج الفقه وتكشف"[٧١].

ويعد الحديث الوارد عن النبي ﷺ: "لا ضرر ولا ضرار"[٧٢] الذي بنى عليه الفقهاء بعض القواعد الفقهية، كقاعدة الضرر يزال، وما تفرع عن ذلك من أهم ما ينطبق على الامتداد لعقد الإيجار، وسندهم من القرآن الكريم في ذلك قول الله تعالى: ﴿إِنَّمَا حَرَّمَ عَلَيْكُمُ الْمَيْتَةَ وَالدَّمَ وَلَحْمَ الْخِنزِيرِ وَمَا أُهِلَّ بِهِ لِغَيْرِ اللّهِ فَمَنِ اضْطُرَّ غَيْرَ بَاغٍ وَلاَ عَادٍ فَلا إِثْمَ عَلَيْهِ إِنَّ اللّهَ غَفُورٌ رَّحِيمٌ﴾[١٧٣: البقرة].

وقوله تعالى: ﴿وَمَا لَكُمْ أَلاَّ تَأْكُلُواْ مِمَّا ذُكِرَ اسْمُ اللّهِ عَلَيْهِ وَقَدْ فَصَّلَ لَكُم مَّا حَرَّمَ عَلَيْكُمْ إِلاَّ مَا اضْطُرِرْتُمْ إِلَيْهِ وَإِنَّ كَثِيرًا لَّيُضِلُّونَ بِأَهْوَائِهِم بِغَيْرِ عِلْمٍ إِنَّ رَبَّكَ هُوَ أَعْلَمُ بِالْمُعْتَدِينَ﴾[١١٩: الأنعام].

ويعرف الجرجاني الضرورة بأنها: "مشتقة من الضرر، وهو النازل بما لا مدفع له"[٧٣].

والضرر المقصود بذلك هو الإخلال بمصلحة مشروعة للنفس أو الغير تعديا أو تعسفا"[٧٤].

وفي كتب القواعد الفقهية ذكر الفقهاء بعض القواعد التي تنطبق على ذلك ومنها الضرورات تبيح المحظورات[٧٥]، ومعنى القاعدة: "أن حالات الاضطرار أو الحاجة الشديدة تجيز ارتكاب المحظورات شرعا بقدر دفع الضرورة، فالحاجة الشديدة والاضطرار مشقة تستوجب التيسير ورفع الحرج"[٧٦].

وكذلك أن الضرورة تقدر بقدرها[٧٧]، حيث لا يجوز شرعا مجاوزة الحد المسموح به لإزالة هذه الضرورة، وإلا أصبح معتديا، فيجوز له أن يشرب من ماء غيره بقدر إزالة الغصة، أو دفع العطش عن نفسه.

وقد مثلت المجلة لهذا الضرورة والامتداد بالمادة: (٤٨٠) لو استأجر زورقا على مدة وانقضت في أثناء الطريق تمتد الإجارة إلى الوصول إلى الساحل ويعطى المستأجر أجر مثل المدة الفاضلة[٧٨].

ويبين شارح المجلة ذلك بقوله: "لو استأجر زورقا على مدة وانقضت المدة أثناء الطريق قبل أن يصل إلى الساحل فتمتد الإجارة إلى الساحل، وإن لم يرض صاحب الزورق بذلك"[٧٩].

ويذكر الشارح مثالا آخر في مجلة الأحكام العدلية: إذا استأجر شخص لسفينة شهرا لينقل أمتعته إلى بلد معين ووصلت السفينة إلى البلد بعد الشهر بخمسة عشر يوما لزم المستأجر الأجر المسمى للشهر، وأجر المثل للخمسة عشر يوما[٨٠].

ويذكر الكاساني بعض الصور التي يجب فيها تمديد الإجارة للضرورة وإلا أصيب الناس بالضيق والحرج: "ومنها انقضاء المدة إلا لعذر؛ لأن الثابت إلى غاية ينتهي عند وجود الغاية فتنفسخ الإجارة بانتهاء المدة إلا إذا كان ثمة عذر بأن انقضت المدة وفي الأرض زرع لم يستحصد فإنه يترك إلى أن يستحصد بأجر المثل"[٨١].

والذي يظهر مما سبق أن الفقه الإسلامي أجاز امتداد الإجارة لأجل الضرورة الملحة، فالحاجة الشديدة، والاضطرار مشقة تجلب التيسير رفعا للضرر عن المستأجر ، والضرورة تقدر بقدرها فلا تخرج عن

تحصيل المصلحة للمستأجر بقدرها.

المطلب الرابع: تسويغ امتداد عقد الإيجار في القانون الوضعي.

يعد تدخل القانون الوضعي في بقاء المستأجر في المأجور بعد انقضاء مدته خروجا عن مبادئ حق الملكية، والعقد شريعة المتعاقدين، وسبب ذلك الأزمة التي نتجت عن قلة المساكن مما يؤدي إلى الإضرار بالمستأجر وتشريده، وعدم وجود مأوى له، مما أدى إلى تدخل المشرع بتقرير الامتداد القانوني لعقد الإجارة[٨٢].

وقد اختلف فقهاء القانون في أساس التسويغ في الامتداد القانوني لعقد الإجارة على أقوال:

القول الأول: وبه قال (جاستون موران) أن الحق في الحياة والعمل هما أساس التشريعات التي تقر الامتداد القانوني لعقد الإيجار، وأن حق الملكية يمكن تقييده عن طريق الحق في الحياة والحق في العمل، وأن لكل شخص بما له من حق في الحياة حقا فرضيا على عقار المالك المعد للسكن ينتج مفعوله نتيجة الضرورة، مما يلزم المشرع المالك بوضع ملكه في خدمة الجماعة، بالإضافة لارتباط حق العمل بذلك، حيث إن عدم تجديد العقد يؤدي إلى انهيار نشاط التاجر، لذا فإن أساس حق المستأجر في التجديد هو حماية حق العمل، مما يترتب عليه امتداد العقد[٨٣].

القول الثاني: وبه قال (دوجيه) أن الملكية وظيفة اجتماعية، وليست حقا مطلقا، والفرد ليس غاية بذاته بل هو جزء من المجتمع ويجب أن يقوم بوظيفة اجتماعية معينة لخدمة المجتمع متى وجدت الدولة في ظروف استثنائية، ويمثل لذلك بأن مالك الأرض الزراعية إذا امتنع عن استغلال أرضه فإن المجتمع يتدخل لكي يضمن استغلال أرضه استغلالا زراعيا ضروريا لحياة المجتمع، كما أن أصحاب الأماكن السكنية يؤدون وظيفة اجتماعية تظهر بوضوح متى تكون الدولة في حالة استثنائية ، والناس بحاجة ماسة لهذه الأماكن السكنية[٨٤].

القول الثالث: وهناك قول يسوّغ الامتداد القانوني لعقد الإيجار استنادا إلى نظرية التعسف في استعمال الحق، حيث إن المشرع لم يقر الحقوق لمصلحة الفرد فقط، بل لا بد من مصلحة الجماعة، ومؤدى ذلك أن الفرد إذا استعمل حقه بطريقة تخالف مصلحة لجماعة، فيدخل في دائرة التعسف في استعمال الحق، ويسأل عما لحق غيره من الضرر[٨٥].

بيد أن الاستعمال الشخصي للحق ليس تعسفا إلا إذا توفر فيه قصد التعدي على الآخرين، سواء أكان ذلك بمصلحة غير مشروعة، أم كانت المنفعة منه لا تتناسب مع ما يصيب غيره من ضرر بالآخرين على غير ما جرى عليه العرف أو العادة بين الناس[٨٦].

وبناء على ذلك لا يجوز للمؤجر التعسف في استعمال حقه، باسترداد المأجور بانتهاء عقد الإجارة في ظروف استفحلت فيها مشكلة السكن، وهذا ما يؤدي بالمشرع إلى امتداد عقد الإجارة[٨٧].

ومما تقدم يتبين اختلاف آراء فقهاء القانون في التبرير القانوني لامتداد عقد الإجارة، حيث إن الحق في الحياة والعمل هما أساس التشريعات التي تقر الامتداد القانوني لعقد الإيجار، وأن الملكية وظيفة اجتماعية تفرض على صاحبها التضحية من أجل الآخرين، وأن المشرع لم يقر الحقوق لمصلحة الفرد فقط، بل لابد من مصلحة الجماعة، وإلا دخل في منطقة التعسف في استعمال الحق.

المبحث الخامس

انتهاء الامتداد لعقد الإجارة

تنتهي الإجارة وتنقضي أحكامها بفسخ العقد أو انفساخه، حيث إن عقد الإجارة من العقود اللازمة بين الطرفين، وليس للمؤجر أو المستأجر فسخ العقد إلا برضا الطرفين، ولكن عند امتداد العقد للضرورة في الفقه الإسلامي، أو الامتداد القانوني في قانون المالكين والمستأجرين لا ينفسخ العقد إلا في الحالات الآتية:

المطلب الأول: انتهاء الامتداد لعقد الإجارة في الفقه الإسلامي.

ينتهي الامتداد لعقد الإجارة في الفقه الإسلامي بإخلاء المأجور، أو لوجود الأسباب التي تنفسخ فيها الإجارة بالتراضي، أو بالتقاضي، ومنها:

أولا- هلاك العين المؤجرة في إجارة العين.

تنفسخ الإجارة عند هلاك العين المؤجرة في إجارة العين، فمثلا إذا استأجر داراً معينة ثم تهدمت الدار، أو أصيبت بعيب فاحش يؤثر في سكنى البيت ولا يقي من حر الصيف أو برد الشتاء، ولا يستطيع المؤجر إصلاح الضرر الحاصل إلا بإخلاء المأجور، عندها تنفسخ الإجارة من حين الهلاك.

يقول الكاساني: "ومنها هلاك المستأجر والمستأجر فيه لوقوع اليأس من استيفاء المعقود عليه بعد هلاكه، فلم يكن في بقاء العقد فائدة حتى لو كان المستأجر عبدا أو ثوبا أو حليا أو ظرفا أو دابة معينة فهلك، أو هلك الثوب المستأجر فيه للخياطة أو للقصارة بطلت الإجارة"(٨٨).

ويقول الشيرازي: "وإن اكترى دارا فانهدمت فقد قال في الإجارة ينفسخ العقد...لأن المنفعة المقصودة هي السكنى.. وقد فاتت فانفسخ العقد، كما لو اكترى عبدا للخدمة فمات"(٨٩).

ويقول البهوتي: "وإن رد المستأجر الأجنبي الإجارة لعيب ونحوه عادت المنفعة في باقي المدة إلى البائع دون المشتري؛ لأن عقده لم يتناولها لعدم ملك البائع لها إذ ذاك"(٩٠).

وتنفسخ الإجارة بانعدام محل العقد بأن تتلف العين المستأجرة، أو تزول منفعتها التي استؤجرت من أجلها زوالا كليا، أو إزالة معظم منفعتها، كما لو استأجر الفرد دارا للسكنى فتهدمت، أو دابة معينة فهلكت، أو حيوانا للحمل فتقرح ظهره بحيث لا يستطيع معها الحمل(٩١).

ثانيا: ينتهي الامتداد لعقد الإجارة عند انتهاء الضرورة.

لقد بين الفقهاء أن الضرورة تقدر بقدرها فلا يجوز أن تتجاوز الحد المسموح به شرعا لإزالة الضرورة، وقد عرّف وهبة الزحيلي الضرورة بأنها: أن تطرأ على الإنسان حالة من الخطر أو المشقة الشديدة بحيث يخاف حدوث ضرر أو أذى بالنفس أو العضو أو العرض أو العقل أو بالمال وتوابعها، ويتعين أو يباح عندئذ ارتكاب الحرام، أو ترك الواجب، أو تأخيره عن وقته دفعاً للضرر عنه في غالب ظنه ضمن قيود الشرع"(٩٢).

وقد نصت المادة: (٤٨٠) من مجلة الأحكام العدلية بما يأتي: لو استأجر زورقا على مدة وانقضت في أثناء الطريق تمتد الإجارة إلى الوصول إلى الساحل ويعطى المستأجر أجر مثل المدة الفاضلة(٩٣).

وشرح ذلك أنه لو استأجر الفرد زورقا على مدة وانتهت المدة أثناء الطريق أي قبل أن يصل إلى الساحل فالإجارة تمتد إلى الساحل، حتى ولو مع عدم رضا صاحب الزورق، ورضا العاقدين وان كان شرطا في العقد، لكن لم ينظر إلى ذلك للضرورة، ويعطى مقابل ذلك أجرة المثل(٩٤).

وبمثل ذلك نصت المادة: (٥٢٦) بما يأتي: لو انقضت مدة الإجارة قبل إدراك الزرع فللمستأجر أن يبقي الزرع في الأرض إلى إدراكه ويعطي أجرة المثل(٩٥).

أي لو انقضت مدة الإجارة المتفق عليها قبل أن يدرك الزرع، فيحق للمستأجر ضرورة أن يبقي الزرع في الأرض إلى حين إدراكه، ويدفع مقابل امتداد الإجارة للضرورة أجرة المثل.

وإذا استأجر أرضا للبناء والغرس فانقضت المدة المحددة للإيجار، فيجب على المستأجر تسليم الأرض إلى صاحبها، وأما الزرع فله مدة معلومة للإدراك فيترك بأجر المثل إلى نهاية المدة رعاية لمصلحة المؤجر والمستأجر(٩٦).

فإذا انتهت الضرورة، والضرورة تقدر بقدرها ،

بأن استحصد الزرع عند ذلك تنتهي الإجارة، فيجب على المستأجر تسليم الأرض إلى أصحابها، رعاية لمصلحة الجانبين.

وفي البحر الرائق: "وفي المحيط انتهت مدة إرضاع الظئر - المرضعة- والصغير لا يأخذ إلا ثديها تبقى الإجارة أجرة المثل جبرا عليها"[٩٧].

وقد تنتهي الضرورة التي من أجلها أجبرت المرضعة على الإرضاع بعد انتهاء مدة العقد، وتمديد فترة الإجارة، بأن يقبل الطفل الأكل ويستغني عن الرضاعة، وعندها تنتهي الضرورة في التمديد ويعود العقد إلى الرضائية.

ويبدو مما سبق أن تمديد عقد الإجارة ينتهي بانتهاء الضرورة في الفقه الإسلامي، والضرورة تقدر بقدر الشيء الذي وضعت من أجله، حيث إن الضرورة الملحة تؤدي إلى تمديد العقد بأجر المثل، فإذا انتهت الضرورة بالوصول إلى بر الأمان بالنسبة للمتضرر فعندها يعود العقد بحسب الاتفاق بين المتعاقدين.

ثالثا: تنتهي الإجارة بموت أحد المتعاقدين أوكليهما.

هذا وقد اختلف الفقهاء في هذه المسألة على قولين:

القول الأول: لا ينفسخ العقد بموت أحد المتعاقدين، ويورّث عقد الكراء، وبه قال المالكية[٩٨]، والشافعية[٩٩]، والحنابلة[١٠٠]، وإسحق وأبو ثور وابن المنذر[١٠١].

القول الثاني: ينفسخ العقد بموت أحد المتعاقدين، وبه قال الحنفية[١٠٢]، والثوري والليث[١٠٣].

أدلة أصحاب القول الأول:

١- إن عقد الإجارة من عقود المعاوضة على شيء يقبل النقل، فلا ينفسخ بموت أحد المتعاقدين كالبيع[١٠٤].

ويرد عليهم بأن الإجارة تنعقد بحسب حدوث المنفعة فكل جزء يصير كل جزء من المنفعة كالمعقود عليه ابتداء، بخلاف البيع إذا هلك؛ لأن كل جزء ليس معقوداً عليه عقدا مبتدأ، بل الجملة معقودة عليه بعقد واحد، فإذا تعذر العقد عليه في بعضه بالهلاك تعذر في كله ضرورة. [١٠٥]

ويجيبهم ابن قدامة: "بأن المستأجر قد ملك المنافع وأن الأجرة قد ملكت كاملة في وقت العقد[١٠٦].

ويرد عليهم كذلك بأن "المنافع قد تنتقل بالمعاوضة كالأعيان، فجاز أن تنتقل بالإرث كالأعيان"[١٠٧].

٢- الإجارة عقد لازم، فلم ينفسخ بموت العاقد مع سلامة المعقود عليه[١٠٨].

ويرد عليهم بأن الإجارة تبطل بموت المؤجر؛ لأن منافع الإجارة تستوفى بالعقد والملك، وقد زال المؤجر بالموت وإن كان عاقداً، والوارث لا عقد عليه وان صار مالكا فصارت منتقلة إلى من ليس بعاقد، فوجب أن يبطل لتنافي اجتماع العقد والملك[١٠٩].

ويرد عليه صاحب المجموع بقوله: "فإن قيل ينتقض بموت من أجر نفسه لم يصح؛ لأن العقد إنما يبطل بتلف المعقود عليه، لا بموت العاقد، ألا تراه لو كان حيا فزمن -مرض- بطلت الإجارة وإن كان العاقد حياً[١١٠].

أدلة أصحاب القول الثاني:

١- الموت ينقل أصل الرقبة المكتراة من ملك إلى ملك، فوجب أن يبطل[١١١].

ويرد عليهم: "بأن الوارث إنما يملك بالإرث ما كان يملكه الوارث، والمورث إنما كان يملك الرقبة دون المنفعة، فلم يجز أن يصير الوارث مالكا للرقبة والمنفعة"[١١٢].

ورد عليهم كذلك ابن نجيم الحنفي حيث يقول: "ونوقض بما إذا استأجر دابة إلى مكان معين فمات صاحب الدابة وسط الطريق كان للمستأجر أن يركبها إلى المكان المسمى وقد مات أحدهما، أو عقدها لنفسه"[١١٣].

٢- إن العقد ينعقد ساعة فساعة حسب حدوث المنفعة فإذا مات المؤجر انتقل الملك إلى الوارث ومنفعته إليه والمنافع المستحقة بالعقد هي المملوكة للمؤجر، وقد فات بموته فتنفسخ[١١٤].

ويرد عليهم بأن استيفاء الأجرة يتم بنفس العقد وليس بحسب حدوث المنفعة، لكون المنافع غير معدومة، فهي مقدرة الوجود؛ لأنها جعلت مورداً للعقد، والعقد لا يرد إلا على موجود(١١٥).

والمختار ما قال به جمهور الفقهاء من أن عقد الإجارة لا ينفسخ بالموت بل ينتقل إلى الورثة؛ لأن عقد الإجارة من عقود المعاوضات كالبيع فلا ينفسخ بموت أحد المتعاقدين، ولقوة أدلة الجمهور وردهم على المعارضين، وبرأي الجمهور أخذ القانون المدني الأردني بذلك، إضافة إلى ضعف أدلة الحنفية، والرد عليهم من قبل الجمهور.

ويتضح مما سبق أن انتهاء الامتداد لعقد الإجارة في الفقه الإسلامي ينتهي بأمور منها: هلاك العين المؤجرة في إجارة العين، وكذلك انتهاء الضرورة التي تقدَّر بقدرها، وموت أحد المتعاقدين عند الحنفية.

المطلب الثاني: انتهاء الامتداد لعقد الإجارة في قانون المالكين والمستأجرين الأردني.

ينتهي الامتداد القانوني لعقد الإجارة في قانون المالكين والمستأجرين الأردني بحالتين هما:

الأولى: إذا تخلى المستأجر عن المأجور.

الثانية: إذا صدر حكم قضائي بإخلاء المأجور، وهذا يتطلب رفع دعوى، وصدور حكم قضائي قطعي، ويكون بالاستناد للحالات المنصوص عليها في المواد: (٥)، (٩)، (١٠) من قانون المالكين والمستأجرين، وهي الآتية:

أولا- هدم المأجور لإعادة بنائه.

نصت المادة (٩/ف أ) من قانون المالكين والمستأجرين: يحق للمالك تخلية العقار إذا رغب في إجراء تغيير أو تعمير وهدم فيه أو في البناء الذي يؤلف العقار قسما منه على وجه يؤثر في العقار، إذا توفرت الشروط الآتية مجتمعة(١١٦):

١- أن يكون قد مضى على إنشاء البناء أربعون عاما.

٢- أن يكون قد مضى على عقد الإجازة اثنا عشر عاما.

٣- أن لا يكون بإمكان البناء القائم تحمل زيادة في الطوابق إلى المدى الذي تسمح به أحكام التنظيم.

٤- أن يكون قد استصدر رخصة قانونية بالبناء.

٥- أن يكون المالك قد أخطر المستأجر بواسطة كاتب العدل قبل مدة لا تقل عن ستة أشهر، على أنه إذا كان في العقار أو الجزء من العقار المراد هدمه أكثر من مستأجر واحد، فلا يجوز تنفيذ الأحكام التي تصدر بالإخلاء بمقتضى هذه المادة إلا بعد صدور أحكام مماثلة بحق المستأجرين الآخرين أو الحصول على موافقتهم الخطية بتخلية ما يخصهم من العقار، وتعتبر مثل هذه الموافقة بمثابة حكم واجب التنفيذ.

والناظر إلى شروط تخلية المأجور يرى بأنها اشترطت الأمور الآتية(١١٧):

١- الحصول على رخصة بناء قانونية، لضمان كون هذه الأعمال غير ممنوعة قانونا، وللتأكد من جدية المالك في إجراء هذه الأعمال.

٢- أن يكون مضى على البناء أربعون عاما، ومضى على عقد الإيجار اثنا عشر عاما، لتجنب حالات الإخلاء التي يكون القصد منها طرد المستأجر وليس البناء.

٣- تحمل البناء القائم زيادة في الطوابق الذي تسمح به القوانين.

٤- إخطار المستأجر عن طريق كاتب العدل قبل ستة شهور عن رغبته في إخلاء المأجور.

وبهذا يظهر أن القانون أجاز انتهاء التمديد لعقد الإجارة إذا تخلى المستأجر عن المأجور، أو بصدور حكم قضائي حال انهدام البناء، أو إذا رغب مالكه تغييره أو تعميره، بشروط منها مرور أربعين سنة على البناء، وغيرها.

ثانيا- أيلولة المأجور للسقوط

نصت المادة (١٠) من قانون المالكين والمستأجرين الأردني بما يأتي: يجوز إخلاء المأجور دون تعويض إذا كان آيلا للسقوط أو معرضا سلامة الآخرين أو ممتلكاتهم للخطر[١١٨].

ويظهر من خلال المادة السابقة أنه يشترط لإخلاء المأجور دون تعويض من المؤجر أن يكون المأجور آيلا للسقوط، أو في حالة يهدد بها سلامة الآخرين أو ممتلكاتهم للخطر.

وغالبا ما تستعين المحكمة المختصة بذلك بخبير للتحقق من أيلولة المأجور للسقوط، ولا يلزم من ذلك معرفة الوقت الذي سيسقط به البناء بالفعل[١١٩].

هذا وقد نصت المادة: (٦٨١) في القانون المدني الأردني على أنه[١٢٠]:

١- يلزم المؤجر أن يقوم بإصلاح ما يحدث من خلل في المأجور يؤثر في استيفاء المنفعة المقصودة فإن لم يفعل جاز للمستأجر فسخ العقد، أو الحصول على إذن من المحكمة يخوله الإصلاح والرجوع على المؤجر بما أنفق بالقدر المتعارف عليه.

٢- إذا كان الخلل الذي يلزم المؤجر إصلاحه عرفا من الأمور البسيطة، أو المستعجلة التي لا تحتمل التأخير وطلب إليه المستأجر إصلاحه فتأخر أو تعذر جاز للمستأجر إصلاحه، واقتطاع نفقته بالقدر المعروف من بدل الإيجار.

وبالاستناد إلى هذه المادة في القانون المدني الأردني يستطيع المستأجر الاعتراض على الدعوى، ومطالبة المؤجر بإصلاح الخلل[١٢١].

ومما تقدم يظهر أن قانون المالكين والمستأجرين يجيز للمستأجر إخلاء المأجور إذا كان آيلا للسقوط، ولا يجوز إصلاحه من قبل المؤجر، ويعود في معرفة ذلك إلى الخبراء في هذا الشأن.

ثالثا- حاجة المالك للمأجور.

نصت المادة (٥) ج/٩ على: إذا لم يكن المالك مقيماً في المنطقة التي يقع فيها عقار المؤجر ولم يكن يملك عقاراً غيره، فيحق له تخليته ليسكن فيه عند عودته إلى تلك المنطقة إذا اشترط ذلك في العقد ووفقاً لأحكامه[١٢٢].

ويظهر من نص هذه المادة في قانون المالكين والمستأجرين الأردني أنه يشترط لعودة المأجور إلى مالكه، وانتهاء تمديد عقد الإيجار الشروط الآتية[١٢٣]:

١- اشتراط المالك في عقد الإيجار بأن له طلب التخلية ليسكن في العقار حال عودته للإقامة في المنطقة التي يقع فيها العقار.

٢- أن لا يكون للمالك أي عقار آخر غير العقار المأجور.

٣- أن يثبت المالك عودته، وحاجته للمأجور.

٤- أن لا يكون المالك مقيما في المنطقة التي يقع فيها المأجور.

وإذا توفرت هذه الشروط جاز للمالك أن يطالب بإخلاء المأجور واستلامه، وانتهاء تمديد عقد الإجارة، سواء أكان ذلك للمالك القديم، أم الجديد الذي اشتراه[١٢٤].

ويبدو أن تمديد عقد الإيجار ينتهي حال انتهاء الضرورة في الفقه الإسلامي، أو انهدام البناء، أو موت أحد العاقدين عند الحنفية، ويشبهه تقريبا قانون المالكين والمستأجرين حيث تنتهي الإجارة بتخلي المستأجر عن المأجور، أو رفع دعوى وصدور حكم قضائي قطعي بالاستناد لما هو منصوص بالمادة (٩) من قانون المالكين والمستأجرين والمتضمن هدم المأجور لإعادة بنائه، وأيلولة المأجور للسقوط، وحاجة المالك للمأجور.

وقبل ختام بحثي أشير إلى أن وزارة العدل الأردنية تعرض الآن مسودة مشروع قانون المالكين والمستأجرين الجديد باسم (قانون إيجار العقار) معدلا للقانون السابق[١٢٥].

ومن أبرز التعديلات التي أدخلتها الحكومة على قانون المالكين والمستأجرين لعام ١٩٩٤م، وتعديلاته اللاحقة[١٢٦]:

١- تغيير اسمه من قانون معدل لقانون المالكين والمستأجرين إلى "قانون إيجار العقار".

٢- تمديد سريان مفعول عقود الإيجارات المبرمة قبل ١٩٨٤/١/١ حتى نهاية العام ٢٠١٣.

حيث نص المشروع على انتهاء مفعول العقود الواقعة ما بين (١/١/ ١٩٨٤) و(٢٠٠٠/٨/٣٠) بعد ثلاثين سنة من سريانها، على أن لا يتجاوز مفعولها (٢٠٢٠/١٢/٣١) واستثنى المشروع من هذه الأحكام غير الأردنيين، والشقق المفروشة.

٣- كما نص المشروع على إضافة (٥) في المائة على بدل الإيجار عن كل سنة سبقت (١/١/ ١٩٧٦) و(٥،٢) في المائة عن كل سنة للعقارات المؤجرة ما بين (١٩٧٦/١/١) و(١٢/٣١/ ١٩٩١).

٤- ومنح المشروع الجديد الحق للمؤجر بإخلاء المأجور بعد سنة من نفاذ أحكام القانون الجديد، في حال تملك المستأجر أو زوجه منزلا ملكا له في نفس المحافظة التي يقع بها المأجور، أو أن يدفع للمستأجر ما يعادل (٢٥) في المائة من القيمة السوقية للعقار المؤجر.

الخاتمة:

توصل الباحث إلى النتائج الآتية:

١- يعرّف الامتداد لعقد الإجارة في الفقه الإسلامي بأنه: استمرار عقد الإجارة بعد انقضاء مدته للضرورة الملحة، يلتزم المستأجر بدفع أجرة المثل عنها.

٢- التجديد الضمني لعقد الإيجار يعد عقدا جديدا برضا الطرفين، بخلاف الامتداد القانوني لعقد الإيجار حيث يعد امتدادا للعقد السابق، ويكون الامتداد للضرورة في الفقه الإسلامي، وبقوة القانون في قانون المالكين والمستأجرين.

٣- اهتم المشرع في الفقه الإسلامي بالموازنة بين مصلحة المؤجر والمستأجر، وقد تقتضي الضرورة تمديد العقد، ولكن باب التمديد لم يفتح على مصراعيه بل قيده بالضرورة الملحة لمصلحة المستأجر، والضرورة تقدَّر بقدرها، بخلاف قانون المالكين والمستأجرين الذي أطلق التمديد مخالفا بذلك الرضائية في القانون حيث العقد شريعة المتعاقدين ، وقيَّد المالك في ملكه، وانحاز لمصلحة المستأجر على حساب المؤجر.

٤- تميّز الفقه الإسلامي عند تطبيقه لنطاق سريان الامتداد في عقد الإجارة للضرورة حيث يشمل الامتداد العقارات والمنقولات والأشخاص، بخلاف قانون المالكين والمستأجرين الأردني عند تطبيقه لنطاق سريان الامتداد فإنه يقصره على العقارات دون المنقولات والأشخاص.

٥- اهتم الفقه الإسلامي بإرادة المتعاقدين وجعلها الأصل في ذلك، وبمجرد انتهاء مدة العقد يكون العقد قد انتهى إلا إذا اتفق الطرفان على تجديده، وأما ما يحصل من تمديد لفترة العقد فإنما ذلك يكون للضرورة، بخلاف القانون الوضعي، ومنه قانون المالكين والمستأجرين الأردني الذي جعل إرادة القانون تطغى على إرادة المتعاقدين، ويحصل التمديد قانوناً.

٦- ينتهي الامتداد القانوني لعقد الإجارة في الفقه الإسلامي بإخلاء المأجور، أو لوجود الأسباب التي تنفسخ بها الإجارة بالتراضي، أو بالتقاضي، ومنها: انهدام المأجور، أو فوات المنفعة، أو تعييبه بعيب فاحش، وكذلك بانتهاء فترة الضرورة التي أجيز الامتداد من أجلها، وبموت أحد العاقدين عند الحنفية، بخلاف قانون المالكين والمستأجرين، حيث ينتهي الامتداد عندهم بتخلي المستأجر عن المأجور، أو بصدور حكم قضائي قطعي بالاستناد إلى ما ورد بالمادة التاسعة وغيرها من قانون المالكين والمستأجرين؛ من هدم المأجور لإعادة بنائه، وأيلولة المأجور للسقوط، وحاجة المالك للمأجور، وغيرها.

التوصيات:

١- عدم إطلاق فكرة الامتداد القانوني لعقد الإيجار والإضرار بالمؤجر، وإنما توضع للضرورة الملحة، والضرورة تقدر بقدرها ولا يجوز تجاوزها، والرجوع إلى القانون المدني الأردني المأخوذ من الشريعة الإسلامية، وكما ورد في المادة: (٦٧٤) إذا انقضت مدة الإيجار وثبت قيام ضرورة ملحة لامتدادها فإنها تمتد بقدر الضرورة على أن يؤدي المستأجر أجر المثل عنها.

٢- لا يفرَّق في الضرورة الملحة عند التطبيق بين العقارات والمنقولات والأشخاص، وهذا ما قال به الفقه الإسلامي حال الضرورة.

٣- انتهاء تمديد عقد الإيجار حال انتهاء الضرورة، ولا يجوز تجاوزها؛ لأن في ذلك تعدياً على الملكية الخاصة وتقييدها، وفي ذلك إجحاف واعتداء على حق المؤجر.

وصلى الله على سيدنا محمد، وعلى آله وصحبه وسلم.

الهوامش:

(١) جمال الدين محمد بن مكرم ابن منظور، لسان العرب، ط٣، دار صادر، بيروت، ١٤١٤هـ/١٩٩٤م، حرف الدال، فصل العين، ج٣، ص٢٩٥-٢٩.

(٢) علي بن محمد الجرجاني، التعريفات، شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي، مصر، ١٣٥٧هـ/ ١٩٣٨م، ص١٣٣.

(٣) علي الخفيف، أحكام المعاملات الشرعية، دار الكتاب الحديث للطبع والنشر والتوزيع، الكويت، دون تاريخ، ص١٧٠.

(٤) ابن منظور، لسان العرب، حرف الراء، فصل الألف، ج٤، ص١٠-١١.

(٥) علاء الدين أبي بكر بن مسعود الكاساني، كتاب بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، دار الكتب العلمية، بيروت، ج٣، ص١٧٤.

(٦) الشيخ علي الصعيدي العدوي المالكي ، حاشية على كفاية الطالب الرباني لرسالة ابن أبي زيد القيرواني، شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي وأولاده، مصر، ١٣٥٧هـ-١٩٣٨م، ج٢، ص١٥٢.

(٧) محمد الخطيب الشربيني، مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، دار الفكر، (د.ت)، ج٢، ص٣٣٢.

(٨) منصور بن يونس البهوتي، كشاف القناع عن متن الإقناع، مطبعة الحكومة، مكة المكرمة، دون تاريخ، ج٣، ص٥٣٧.

(٩) رمزي أحمد الماضي، القانون المدني الأردني، رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٦، ص١٧٦.

(١٠) الشربيني، مغني المحتاج، ج٢، ص٣٣٢.

(١١) المصدر السابق، ج٢، ص٣٣٢.

(١٢) محمد بن علي الشوكاني، فتح القدير الجامع بين فني الرواية والدراية من علم التفسير،الناشر محفوظ العلي، بيروت، دون تاريخ، ج٥، ص٢٤٥.

(١٣) إسماعيل بن كثير القرشي الدمشقي، تفسير القرآن العظيم، مكتبة الدعوة الإسلامية شباب الأزهر، القاهرة، ١٤٠٠هـ-١٩٨٠، ج٣، ص٣٨٥.

(١٤) محمد بن إسماعيل البخاري، صحيح البخاري، باب استئجار المشركين عند الضرورة، دار الفكر، بيروت، طبعة بالأوفست عن دار الطباعة العامرة بإستانبول، ١٤٠١هـ، ج٣، ص٤٨

(١٥) ابن حجر العسقلاني، فتح الباري شرح صحيح البخاري، دار المعرفة للطباعة والنشر، بيروت،ج٤، ص٣٤٧.

(١٦) مسلم بن الحجاج النيسابوري، صحيح مسلم، باب كراء الأرض، دار الفكر، بيروت، ج٥، ص٢٥، وبمثله ورد في البخاري، ج٣، ص٦٩، باب ما يكره من الشروط.

(١٧) يحيى بن شرف النووي، صحيح مسلم بشرح النووي، دار الكتاب العربي، بيروت، ج١٠، ص١٩٨.

(١٨) مسلم، صحيح مسلم، ج٥، ص٢٤، باب كراء الأرض.

(١٩) النووي، صحيح مسلم بشرح النووي، ج١٠، ص١٩٧.

(٢٠) البخاري، صحيح البخاري، ج٣، ص٤١، باب اثم من باع حراً.

(٢١) ابن حجر، فتح الباري، ج٤، ج٣٤٧.

(٢٢) الكاساني، بدائع الصنائع، ج٤، ص١٧٤، وانظر: علي بن أحمد بن حزم، مراتب الإجماع، دون طبعة، دار الكتب العلمية، بيروت، دون تاريخ، ص٦٠، حيث يقول: لا إجماع فيها، فقد منع منها كلها قوم من أهل العلم، وإن كان الجمهور على إجازتها.
(٢٣) المصدر السابق، ج٤، ص١٧٤.
(٢٤) ابن منظور، لسان العرب، حرف الدال، فصل الميم، ج٣، ص٣٩٦-٣٩٩
(٢٥) الكاساني، بدائع الصنائع، ج٤، ص٢٢٣.
(٢٦) يوسف بن عبد الله بن عبد البر القرطبي، كتاب الكافي في فقه أهل المدينة المالكي، ط١، مكتبة الرياض الحديثة، الرياض، ١٣٩٨هـ-١٩٧٨م، ج٢، ص٧٥٠.
(٢٧) إبراهيم بن علي الشيرازي، المهذب في فقه الإمام الشافعي، ط٢، دار المعرفة للطباعة والنشر، بيروت، ١٣٧٩هـ-١٩٥٩م، ج١، ص٤١١.
(٢٨) رمزي ماضي، القانون المدني الأردني، ص١٧٩.
(٢٩) تمييز حقوق أردني ٨٧/٨٣٢، ص١٣٤٣، لعام ١٩٨٩، المبادئ القانونية لمحكمة التمييز في القضايا الحقوقية، مجلة نقابة المحامين الأردنيين، ج٧، القسم الأول، مطبعة التوفيق، عمان، ص٣١.
(٣٠) بشار طلال مومني، الامتداد القانوني لعقد الإيجار" دراسة مقارنة"، رسالة ماجستير، جامعة آل البيت، ١٩٩٩م، غير منشورة، ص١٢.
(٣١) تمييز حقوق أردني، ٨٧/٨٣٢، ص١٣٤٣، ١٩٨٩م.
(٣٢) علي هادي العبيدي، شرح قانون المالكين والمستأجرين في ضوء قضاء محكمة التمييز، ط١، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان ٢٠٠٥م، ص٦١-٦٢. وانظر: سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني-٣- في العقود المسماة، المجلد الثاني، عقد الإيجار، ط٤، القاهرة، ١٩٩٣م، ص٦٩٦-٧٠٣.
(٣٣) مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، المجلد الثاني، ص٧٠١-٧٠٣.
(٣٤) علي حيدر، درر الحكام شرح مجلة الأحكام، دار الجيل، بيروت، دون تاريخ، المجلد الأول، ص٥٥١.
(٣٥) المصدر السابق، المجلد الأول، ص٦٠٤.
(٣٦) المصدر السابق، المجلد الأول، ص٥٥٢.
(٣٧) زين الدين ابن نجيم الحنفي، البحر الرائق شرح كنز الدقائق، دار المعرفة، بيروت، دون تاريخ، ج٨، ص٢٦.
(٣٨) الماضي، القانون المدني الأردني، ص٢٣.
(٣٩) المصدر السابق، ص١٧٩.
(٤٠) المصدر السابق، ص١٨٨.
(٤١) المصدر السابق، ص١٨٦.
(٤٢) تمييز حقوق أردني، ٨٠/٣٤٠، ص٧٦٦، ١٩٨١م.
(٤٣) تمييز حقوق أردني، ٧٩/٩٧، ص١١٨٥، ١٩٧٩م.
(٤٤) مومني، الامتداد القانوني لعقد الإيجار، ص٢٠-٢١.
(٤٥) قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم (١١) لسنة١٩٩٤ المعدل بموجب القانون رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠م.
(٤٦) تمييز حقوق أردني، ٦١/٤٧، عدد ١٠، ص٥٢٨، السنة التاسعة.
(٤٧) آدم وهيب النداوي، العقود المسماة في القانون المدني، البيع والإيجار، قانون المالكين والمستأجرين رقم ١١ لسنة ١٩٩٤، ط١، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ١٩٩٩م، ص٢٦٨.
(٤٨) تمييز حقوق أردني، ٩٢/٢١٧، ص٢٥٥٢، ١٩٩٤م.
(٤٩) أنس حسن الخمرة، شرح قانون المالكين والمستأجرين، دون طبعة، جمعية عمال المطابع التعاونية، عمان، ١٩٨٣م، ص٢١.
(٥٠) بشار مومني، الامتداد القانوني لعقد الإيجار، ص١٧-٢١ بتصرف.
(٥١) المصدر السابق، ص١٧-٢١.
(٥٢) وهبة الزحيلي، نظرية الضرورة الشرعية، مقارنة مع القانون الوضعي، ط٢، مؤسسة الرسالة، بيروت، ١٣٩٩هـ-١٩٧٩م، ص٦٧-٦٨.
(٥٣) الشوكاني، فتح القدير، ج١، ص١٧٠.
(٥٤) المصدر السابق، ج١، ص١٧٠.
(٥٥) محمد بن أحمد القرطبي، الجامع لأحكام القرآن، راجعه وضبطه: محمد الحفناوي، خرّج أحاديثه: محمود عثمان، ط٢، دار الحديث، القاهرة، ١٤١٦هـ-١٩٩٦م، ج١، ص٢٣٨.
(٥٦) جلال الدين عبد الرحمن السيوطي ، الأشباه والنظائر

في قواعد وفروع فقه الشافعية، ط١، دار الكتب العلمية، بيروت، ١٤٠٣هـ-١٩٨٣م، ص٨٤.

(٥٧) المصدر السابق، ص٨٤.

(٥٨) ابن نجيم، البحر الرائق، ج٨، ص٢٦.

(٥٩) ماضي، القانون المدني الأردني، ص١٧٩.

(٦٠) ياسين محمد يحيى، الامتداد القانوني لعقد إيجار الأراضي الزراعية في ظل قانون الإصلاح الزراعي، دار النهضة العربية، مصر، ١٩٩٢م، ص٣٧.

(٦١) فاضل حبشي، الامتداد القانوني لعقود الإيجار، شرح أحكام قانون إيجار الأماكن علماً وعملاً مع مقارنتها بالأحكام المقابلة في القانون الفرنسي، نظرية العلاقة الايجارية شبه التعاقدية، تصدير محمود إسماعيل، القاهرة، ص١٢١.

(٦٢) حسن علي الدنون، دور المدة في العقود المستمرة، مديرية دار الكتب للطباعة والنشر، العراق، ١٩٨٨م، ص٢٥٦.

(٦٣) ياسين يحيى، الامتداد القانوني لعقد إيجار الأراضي الزراعية، ص٤٩.

(٦٤) ماضي، القانون المدني الأردني، ص١٧٩.

(٦٥) فتحي الدريني، نظرية التعسف في استعمال الحق في الفقه الإسلامي، ط٢، مؤسسة الرسالة، بيروت، ١٤١٩هـ-١٩٩٨م، ص٨٤.

(٦٦) المصدر السابق، ص٨٦.

(٦٧) عز الدين عبد العزيز بن عبد السلام، قواعد الأحكام في مصالح الأنام، دار المعرفة، بيروت، دون تاريخ، ج١، ص٨٣.

(٦٨) الدريني، نظرية التعسف في استعمال الحق، ص٨٣.

(٦٩) المصدر السابق، ص٢٤٧.

(٧٠) الجرجاني، التعريفات، ص٤٩.

(٧١) أحمد بن إدريس القرافي، الفروق وأنوار البروق في أنواء الفروق، ط١، دار الكتب العلمية، ١٤١٨هـ-١٩٩٨م، ج١، ص٦.

(٧٢) أبو داود، سنن أبي داود، ج٢، ص٥٨، ابن ماجة، سنن ابن ماجة، باب من بنى في حقه ما يضر بجاره، ج٢، ص٧٨٤، وقال: في الزوائد: في حديث عبادة هذا إسناد رجاله ثقات إلا أنه منقطع،؛ لأن اسحق بن الوليد، قال الترمذي وابن عدي: لم يدرك عبادة بن الصامت، وأخرجه: الحاكم، المستدرك، ج٢، ص٥٨، وقال: هذا حديث صحيح الإسناد على شرط مسلم ولم يخرجاه.

(٧٣) الجرجاني، التعريفات، ص١٢٠، وانظر: محمود محمد عبد العزيز الزيني، الضرورة في الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي، تطبيقاتها- أحكامها- آثارها، دراسة مقارنة، مركز الدلتا للطباعة، القاهرة، دون تاريخ، ص٢٠، حيث عرَّف الضرورة بأنها: "أن يتعرض الإنسان لظروف تصيره إلى حد يعلم أو يظن– أو يخاف أنه إن لم يتناول المحرم-غير السم-هلك أو قارب الهلاك، بمعنى أن يهلك جميعه، أو يهلك بعضه... أو قارب الهلاك أي منها".

(٧٤) السيوطي، الأشباه والنظائر، ص٨٣-٨٤.

(٧٥) المصدر السابق، ص٨٤، وكذلك: بدر الدين محمد ابن بهادر الشافعي الزركشي، المنثور في القواعد، حققه تيسير محمود، وراجعه: عبد الستار أبو غدة، ط٢، دار الكويت للصحافة، ١٤٠٥هـ-١٩٨٥،ج٣، ص١٣٨.

(٧٦) محيي هلال السرحان، القواعد الفقهية، دون مكان نشر،١٩٨٧، ص٨٨.

(٧٧) ا لزركشي، المنثور في القواعد، ج٣، ص١٣٨.

(٧٨) علي حيدر، درر الحكام، ص٥٥١.

(٧٩) المصدر السابق، ص٥٥١.

(٨٠) المصدر السابق، ص٥٥١.

(٨١) الكاساني، بدائع الصنائع، اج٤، ص٢٢٣.

(٨٢) حبشي، الامتداد القانوني لعقود الإيجار، ص١٧٩.

(٨٣) مومني، الامتداد القانوني لعقد الإيجار، ص٤٩.

(٨٤) المصدر السابق، ص٥٠.

(٨٥) حبشي، الامتداد القانوني لعقود الإيجار، ص١٨٢.

(٨٦) ماضي، القانون المدني الأردني، المادة: ٦٦، ص٣٧-٣٨.

(٨٧) مومني، الامتداد القانوني لعقد الإيجار، ص٥١.

(٨٨) الكاساني، بدائع الصنائع، ج٤، ص٢٢٣. وانظر: محمد ابن علي الحصكفي، الدر المختار، تحقيق عبد المنعم خليل، ط١ دار الكتب العلمية ن بيروت، ١٤٢٣هـ-٢٠٠٢م، ص٥٨٥.

(٨٩) الشيرازي، المهذب، ج١، ص٤١٢.

(٩٠) البهوتي، كشاف القناع، ج٤، ص٣٣.
(٩١) محمد رضا عبد الجبار العاني، إبراهيم فاضل الدبو، فقه المعاملات والجنايات، ط١، وزارة التعليم العالي والبحث العلمي، بغداد ١٤٠٩هـ-١٩٨٩م، ج١، ص٢٦٤، وانظر: لجنة من كلية الشريعة والقانون، مباحث المعاملات في الفقه الإسلامي، ط٤، ١٤١٤هـ- ١٩٩٤م، ص٢٦١.
(٩٢) الزحيلي، نظرية الضرورة الشرعية، ص٦٧-٦٨.
(٩٣) علي حيدر، درر الحكام شرح مجلة الأحكام، ص٥٥١.
(٩٤) المصدر السابق، ص٥٥١.
(٩٥) المصدر السابق، ص٦٠٤.
(٩٦) عبد الله بن محمود الموصلي، الاختيار لتعليل المختار، دار المعرفة، بيروت، ج١، ص٥٢.
(٩٧) ابن نجيم، البحر الرائق، ج٨، ص٢٦.
(٩٨) يوسف بن عبد الله القرطبي، كتاب الكافي في فقه أهل المدينة المالكي، تحقيق وتقديم وتعليق محمد الموريتاني، ط١، مكتبة الرياض الحديثة، الرياض، ج٢، ص٧٤٥.
(٩٩) الكوهجي، زاد المحتاج بشرح المنهاج، ج٢، ص٣٩٠، محمد نجيب المطيعي، تكملة المجموع شرح المهذب للشيرازي، دار عالم الكتب، الرياض، ج١٥، ص٢٢٧.
(١٠٠) عبد الله بن أحمد بن قدامة، المغني، مكتبة الرياض الحديثة، الرياض، ج٥، ص٤٦٨.
(١٠١) المصدر السابق، ج٥، ص٤٦٨، المطيعي، تكملة المجموع، ج١٥، ص٢٢٧، محمد بن أحمد بن رشد، بداية المجتهد ونهاية المقتصد، تحقيق: معوض وعبد الموجود، دار الكتب العلمية، بيروت، دون تاريخ، ج٢، ص٣٥٤.
(١٠٢) علاء الدين السمرقندي، تحفة الفقهاء، دار الكتب العلمية، بيروت، ج٢، ص٣٦١، الموصلي، الاختيار لتعليل المختار، ج١، ص٦١.
(١٠٣) ابن قدامة، المغني، ج٥، ص٤٦٨، ابن رشد، بداية المجتهد، ج٢، ص٣٥٤.
(١٠٤) الشربيني، مغني المحتاج، ج٢، ص٣٥٦، تقي الدين أبي بكر بن محمد الحسيني، كفاية الأخيار في حل غاية الاختصار، حققه وخرّج أحاديثه وعلّق عليه علي أب الخير ومحمد سليمان، ط٣، دار الخير، دمشق، ١٤١٩هـ-١٩٩٨م، ج١، ص٣٥٥.
(١٠٥) ابن عابدين (علاء الدين)، تكملة حاشية رد المحتار، ج٢، ص٨٩.
(١٠٦) ابن قدامة، المغني، ج٦، ص٤٢.
(١٠٧) المطيعي، تكملة المجموع، ج١٥، ص٩١
(١٠٨) إبراهيم بن محمد بن مفلح، المبدع في شرح المقنع، المكتب الإسلامي، دون مكان نشر وتاريخ، ج٥، ص١٠٤
(١٠٩) المطيعي، تكملة المجموع، ج١٥، ص٩٠، ينقل هذا الرأي صاحب المجموع عن الحنفية ويرد عليهم بأن العقد يبطل بتلف المعقود عليه لا بموت العاقد، فلو مرض من أجر نفسه بطلت الإجارة، وإن كان حياً.
(١١٠) المطيعي، تكملة المجموع، ج١٥، ص٩٠.
(١١١) الكاساني، بدائع الصنائع، ج٤، ص٢٢٢.
(١١٢) المطيعي، تكملة المجموع، ج١٥، ص٩١.
(١١٣) ابن نجيم، البحر الرائق، ج٨، ص٤١.
(١١٤) المصدر السابق، ج٧، ص٤١.
(١١٥) ابن قدامة، المغني، ج٦، ص١٤، الشربيني، مغني المحتاج، ج٢، ص٣٣٣.
(١١٦) قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة: ١٩٩٤، المعدل بموجب القانون رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠.
(١١٧) العبيدي، شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين، بتصرف، ص١٤٣-١٤٥.
(١١٨) قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤، المعدل بموجب القانون رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠.
(١١٩) العبيدي، شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين، ص١٥١، نقلا عن تمييز حقوق ١٦٣٢/٤٦٢ سنة ١٩٨٦. وانظر: بشار مومني، الامتداد القانوني لعقد الإيجار، ص١٠٤، نقلا عن تمييز حقوق أردني ٨٥/٤٦٢، مجلة نقابة المحامين الأردنيين ص١٦٣٢، سنة ١٩٨٦.
(١٢٠) ماضي، القانون المدني الأردني، ص١٨١.
(١٢١) العبيدي، شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين، ص١٥١.
(١٢٢) قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة:

١٩٩٤، المعدل بموجب القانون رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠.

(١٢٣) بشار مومني، الامتداد القانوني لعقد الإيجار، ص١٠٩، نقلا عن تمييز حقوق أردني ٩١/٧٠٨، ص٨٤٠، ٢٦٥٠، ٢٨٨٤، لسنة ٩٤/٩٣. وانظر: العبيدي، شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين، ص١٥٤-١٥٦.

(١٢٤) العبيدي، شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين، ص١٥٦.

(١٢٥) مسودة مشروع قانون المالكين والمستأجرين الجديد (قانون إيجار العقار) قانون معدل لقانون المالكين والمستأجرين لسنة ٢٠٠٨. في موقع وزارة العدل الأردنية.

(١٢٦) أيمن فضيلات، قانون المالكين والمستأجرين بين قوى المستأجرين وثقل المالكين، السبيل، العدد ٩٠٠، تاريخ: ٦/٨/ ٢٠٠٩. وتاريخ نشر هذا المقال كما كتب على هذا العدد: ١٩ / ٤/ ٢٠٠٩.